

## 2022年第1四半期バンクーバー不動産市場レポート

- 米加為替： USD 1 = CND 0.7995
  - BC州の失業率： 5.1% (3月) カナダ全国平均 5.3% (3月)
  - BC州のCPI： 5.1% (3月 前年同月比 +3.8%)
  - BC州中小企業景気確信指数： 短期 44.8 ポイント (12月)  
長期 63.7 ポイント (12月)
  
  - カナダ S&P/TSX Capped REIT Index (^GSPRTRE): YTD Change : -4.25% Index: 198.91
  - Bank of Canada Overnight Rate : 0.50% (前四半期比 +0.25%)
  - Canada GDP (2020年12月) : \$1,988 Billion (約159.1兆円)
  - BC州 GDP (2020年12月) : \$258.8 Billion (約20.7兆円)
- 1カナダドル = 80円で換算

ご意見・ご質問は KM Pacific Investments 社の 栞田 ([kojima@kmpacific.com](mailto:kojima@kmpacific.com)) までご連絡下さい。

### I. カナダ中央銀行と国内経済

カナダの国内経済は1) 農産物の不作と、2) ロシアのウクライナへの侵攻による穀物の高騰は予想以上の経済成長をもたらしたため、カナダ中央銀行はオーバーナイトレートを0.5%まで上げました。巷では今後も金利上昇政策は継続すると言われていたなか、第1四半期のCPIは5.1%となりました。(Bank of Canada)

### II. 不動産市場状況

#### A. オフィス

国内の平均オフィス空室率は16.6%でしたが、回復や吸収率は各市場の状況に大きく左右されました。殆どの市場における回復は明らかではありませんでしたが、サブリースや質の高い物件の契約が目立ちました。(CBRE)

バンクーバー圏の空室率は6.9% (Colliers: 5.9%) と国内平均より大きく下回りました。(CBRE) クラスA物件の平均基本賃貸料 (Net Rent) も国内市場最高値にあたる\$39.42となっており、バンクーバー市場の一足早い回復を示しています。同時に前年度比四半期家賃上昇率も約12%を維持しており、バンクーバーのオフィス市場への潤沢な需要と将来性を物語っています。

(CBRE) 但し、サブリーススペースも全供給量の27%を絞っており、安定した回復期に入ったと断言するのは未だ難しいと予想されます。(Colliers)

コロナ禍で新規物件の竣工の遅延も重なり、クラスAAAの空室率は一時的に5.5%の上昇となりましたが、190万平方フィート (約17.5万平米) の新規スペース供給により大型テナントでも新たな物件への移転が可能になりました。新規開発物件においては全着工物件の63.9%が既に予約契約済みとなっています。

#### B. インダストリアル

インダストリアル不動産は依然として加熱状態が継続しており、国内平均空室率は1.6% (Colliers: 0.4%) で、賃貸料も記録的な一平方フィート当たり\$11.20に達しました。(CBRE) 既に空室がない中、新規建築も加速しています。

バンクーバーの空室率は0.9% (Colliers: 0.4%) と横這いを続けており、賃貸料は国内最高値である\$17.40 (Colliers: \$16.93) を記録しました。(CBRE) 対前年度比では2021第2四半期から16%上昇しており、CBREの募集賃料上昇率においては前年同期対比で24.3%の高騰と報告されています。同時に Colliers は、多くの賃貸者が募集賃料価格を公表していないことで、報告書に記載されている平均賃貸価格は実質価格より低いだろうと説明しています。(Colliers) また、賃料の上昇が大きい為、賃貸者は確定家賃の提示を最後まで渋る状況が多いことも明らかにしています。

前四半期に報告しました Surrey 市の Campbell Heights インダストリアルパークの着工も決まり、これにより525エーカー (東京ドームの約45倍) の新規雇用地域が開発される事になりました。これで一時的に市場は安定しますが、今後もインダストリアル不動産に対する需要は増え続けるものと予想されています。

### III. まとめの一言

バンクーバー経済回復は今後さらに加速すると予想されます。既にオフィス街での人の行き来は増加しました。物流倉庫市場においても今後もプレミアムでの需要が継続するものと予想されます。仲介業者からの情報でも、未だ価格は上昇傾向にあるそうです。バンクーバー市場はまだ多くの可能性を秘めており、将来的に更に大きく成長していくと思います。